

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda con arreglo al Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero. El problema de la enajenación de la vivienda arrendada durante la prórroga extraordinaria

*Extraordinary extension of housing lease contracts in accordance with Royal Decree-Law 2/2021, of January 26. The problem of the disposal of the rented dwelling during the extraordinary extension*

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS  
*Profesora contratada Doctora de Derecho civil  
Acreditada a Profesor titular de Universidad  
Universidad Complutense de Madrid*

**RESUMEN:** El Real Decreto Ley 2/2021 modifica de nuevo el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 a efectos de que aquellos contratos de arrendamiento que venzan entre el 2 de abril de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 y el 8 de mayo de 2021 (fecha en que concluye el segundo estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre), puedan ser prorrogados extraordinariamente por un periodo de 6 meses a contar desde la fecha de vencimiento. Dicha prórroga debe ser solicitada por el arrendatario, siendo entonces forzosa para el arrendador, salvo que las partes la excluyan por un acuerdo de novación modificativa o extintiva del contrato que podría tener el alcance y contenido determinado por las partes (art. 1255 CC). La naturaleza de esta prórroga es la de una prórroga convencional forzosa, quedando excluido el carácter de prórroga legal o tácita, por lo que las normas de la Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, relativas a la enajenación voluntaria y forzosa de la vivienda arrendada (arts. 13 y 14 LAU) no resultan de aplicación, debiendo remitirse la regulación de esta cuestión al Código civil como derecho supletorio (art. 4.2 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013) y por lo tanto al artículo 1571 del Código civil, que establece el derecho del comprador a la extinción del arriendo y la posibilidad del arrendatario de exigir una indemnización de daños y perjuicios al arrendador-vendedor. La prórroga extraordinaria excluiría la aplicación de la suspensión del lanzamiento por expiración del contrato en caso de arrendatario vulnerable, la cual solo podría producirse para aquellos procedimientos basados en la expiración del contrato entre el 14 de marzo de

2020 y el 1 de abril de 2020, fechas durante las cuales pudo producirse una situación de vulnerabilidad derivada de los efectos del COVID-19 sin existir la posibilidad de prorrogar forzosamente la estancia del arrendatario y su familia en la vivienda arrendada.

*ABSTRACT: Royal Decree Law 2/2021 modifies again article 2 of Royal Decree Law 11/2020 so that those lease contracts that expire between April 2, 2020, the date of entry into force of Royal Decree Law 11/2020 and on May 8, 2021 (the date on which the second state of alarm declared by Royal Decree 926/2020, of October 25 and extended by Royal Decree 956/2020, of November 3, ends), may be extended extraordinarily for a period of 6 months from the expiration date. Said extension must be requested by the lessee, being then obligatory for the lessor, unless the parties exclude it by means of a modification or termination agreement of the contract that could have the scope and content determined by the parties (art. 1255 CC). The nature of this extension is that of a forced conventional extension, the nature of a legal or tacit extension being excluded, therefore the rules of Law 29/1994, in the wording given by Law 4/2013 relating to voluntary and forced sale of the rented dwelling (arts. 13 and 14 LAU) are not applicable, and the regulation of this issue must be referred to the Civil Code as a supplementary right (art. 4.2 Law 29/1994, in the wording given by Law 4/2013) and by therefore to article 1571 del Código civil, which establishes the right of the buyer to extinguish the lease and the possibility of the lessee to demand compensation for damages from the lessor-seller. The extraordinary extension would exclude the application of the suspension of the launch due to the expiration of the contract in the case of a vulnerable tenant, which could only occur for those procedures based on the expiration of the contract between March 14, 2020 and April 1, 2020, dates during which a situation of vulnerability could have arisen derived from the effects of COVID-19 without the possibility of forcibly extending the stay of the tenant and his family in the rented home.*

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamientos urbanos. Epidemia del COVID-19. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento.

**KEY WORDS:** *Urban leases. COVID-19 epidemic. Extraordinary extension of lease agreements.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL: 1. REGULACIÓN DE LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA TRAS EL REAL DECRETO LEY 2/2021. 2. ¿ES PRECISO QUE EL INQUILINO SEA UN ARRENDATARIO VULNERABLE PARA PODER EJERCITAR EL DERECHO A LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA? 3. NATURALEZA DE LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA Y Oponibilidad a TERCEROS ADQUIRENTES DE LA MISMA EN CASO DE VENTA VOLUNTARIA DE LA VIVIENDA ARRENDADA. 4. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA VIVIENDA ARRENDADA. 5. LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXCLUYE LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO EN CASO DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL CONTRATO.—III. CONCLUSIONES.—IV. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

En fechas recientes se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado una nueva reforma del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Las modificaciones introducidas afectan fundamentalmente al artículo 2, relativo a la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, y al artículo 4, relativo a la aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

Analizamos a continuación algunas cuestiones que plantea esta nueva reforma, centrándonos en la medida de la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

## II. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

### 1. REGULACIÓN DE LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA TRAS EL REAL DECRETO LEY 2/2021

El artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, señala en su nueva redacción:

«En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, *en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley hasta la finalización del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial».

La nueva redacción de este precepto legal está vigente desde el 27 de enero de 2021, con arreglo a la disposición final undécima del Real Decreto Ley 2/2021, por lo que la medida continúa vigente sin solución de continuidad en el tiempo, prolongándose más allá de los plazos inicialmente previstos<sup>1</sup>.

El precepto prevé que los arrendamientos de *vivienda habitual* (no así de temporada) sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que finalicen (bien sea la prórroga legal, la prórroga tácita o el plazo superior fijado por las partes, ya que la *ratio* de la norma también está presente en este último supuesto) *en el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020)<sup>2</sup> y el 8 de mayo de 2021 incluido (fecha en que finaliza el nuevo estado de alarma)<sup>3</sup>*, quedarán prorrogados.

dos extraordinariamente por un periodo máximo de 6 meses, desde la fecha de vencimiento del contrato<sup>4</sup>.

*La prórroga no es automática sino que debe ser solicitada por el inquilino antes del 9 de mayo de 2021 y, concurrentemente, antes del vencimiento del contrato<sup>5</sup>. Una vez solicitada debe ser aceptada por el arrendador salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo de las partes (luego la norma es dispositiva y supletoria para el caso de falta de acuerdo).*

La prórroga tiene lugar incluso aunque el arrendador haya notificado al arrendatario con anterioridad el final del contrato. Tal notificación no modifica el derecho del arrendatario a la prórroga extraordinaria<sup>6</sup>.

La prórroga se establece porque pueden vencer en el periodo señalado contratos de alquiler sujetos a la Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, bien sea su prórroga obligatoria de tres años o la tácita de un año. No pueden, en cambio, vencer en dicho periodo ni los contratos sujetos al Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, ni los sujetos al Real Decreto Ley 7/2019, puesto que su prórroga obligatoria es de cinco años (o siete, si el arrendador es persona jurídica) y su prórroga tácita, de tres años<sup>7</sup>.

Durante el plazo de prórroga extraordinaria del contrato se seguirán aplicando las condiciones establecidas en el contrato que se prorroga (salvo que las partes pacten otras o se pueda acceder al mismo tiempo a una moratoria *ex artículo 4 u 8 del Real Decreto Ley 11/2020*), *sin que pueda procederse al desahucio por expiración del contrato<sup>8</sup>*. A esta finalidad responde la concesión del derecho de prórroga extraordinaria al inquilino.

Desde la redacción dada al precepto por el Real Decreto Ley 37/2020, el precepto hace mención al artículo 9.3 de la Ley 29/1994. En este caso hay que acreditar la necesidad del arrendador o de las personas mencionadas en dicho precepto, siendo preciso también que el nuevo ocupante tenga suficientes medios económicos para vivir con independencia, conforme doctrina del Tribunal Supremo. Si el arrendatario se negase a entregar la vivienda sería preciso interponer un proceso declarativo (art. 249.1.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) para acreditar la necesidad e indemnizar al arrendatario con arreglo al artículo 9.3 Ley 29/1994<sup>9</sup>.

## 2. ¿ES PRECISO QUE EL INQUILINO SEA UN ARRENDATARIO VULNERABLE PARA PODER EJERCITAR EL DERECHO A LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA?

Aunque el precepto no menciona en absoluto la necesidad de que el arrendatario tenga la condición de vulnerable con arreglo a los artículos 5 y 6 del Real Decreto Ley 11/2020 para que se aplique la medida de prórroga extraordinaria, lo cierto es que puede plantearse la duda, máxime cuando la medida está perdiendo su carácter excepcional y transitorio *perpetuándose ya durante más de un año*. Y ello por la razón adicional de que la disposición final novena. 2 del Real Decreto Ley 26/2020 añadió unos apartados 3 y 4 a la disposición final duodécima del Real Decreto Ley 11/2020, según la cual: «3. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de condiciones subjetivas establecidos en los artículos 5 y 6 mantendrán su vigencia *hasta los plazos establecidos en los artículos 2 y 4.1, a los efectos de las medidas incluidas en estos últimos*». De acuerdo, pues, con esta disposición final duodécima del Real Decreto Ley 11/2020 interpretado sistemáticamente con el artículo 2 que comentamos, hasta el 8 de mayo de 2021 inclusive estarán vigentes los requisitos que dicho real decreto

ley establece en su artículo 5 a efectos de entender que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica como efecto del COVID-19, a los fines de obtener moratorias en relación con la renta arrendaticia y *prórrogas extraordinarias del contrato de arrendamiento*. Cabe pues plantearse si el legislador, posteriormente a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020, y con efectos desde el 9 de julio de 2020, ha querido limitar las prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda a los arrendatarios vulnerables<sup>10</sup>.

### 3. NATURALEZA DE LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA Y Oponibilidad a TERCEROS ADQUIRENTES DE LA MISMA EN CASO DE VENTA VOLUNTARIA DE LA VIVIENDA ARRENDADA

Por otro lado, hay que plantearse también la naturaleza que tiene esta prórroga extraordinaria que entiendo no es una prórroga legal al estilo de la prevista en el artículo 9.1 Ley 29/1994, pues los términos de redacción de los preceptos no son coincidentes. En efecto, si atendemos a la redacción que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda dio al artículo 9 de la Ley 29/1994, se señala: «La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, *este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo*».

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición».

Sin embargo, el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 señala muy diferentemente que *«podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes»*.

Si bien en el artículo 9.1 Ley 29/1994, la prórroga legal se establece *ipso iure* salvo voluntad contraria del inquilino manifestada en plazo, en el caso del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 la prórroga debe ser solicitada por el inquilino al arrendador, caso en que este está obligado a aceptarla. La solicitud de parte es, por lo tanto, *conditio iuris* de la existencia de tal prórroga extraordinaria que podrá extenderse hasta un máximo de seis meses incluso contra la voluntad del arrendador, salvo que se haya alcanzado un acuerdo distinto por las partes. Entiendo que el acuerdo alcanzado no tiene por qué referirse a una prórroga extraordinaria pactada en otros términos diversos de los legales sino que la prórroga extraordinaria puede ser excluida por un acuerdo *de cualquier contenido que suponga novación modificativa o extintiva del contrato, siempre que haya sido esta la voluntad de las partes y ya se trate el arrendador de un gran tenedor o no y sea el arrendatario persona vulnerable o no, dado que las soluciones pactadas entre las partes y alcanzadas extrajudicialmente son las que mejor pueden responder a los intereses de arrendador e inquilino*. P.e., cabría un pacto de renuncia a la prórroga extraordinaria a cambio de una rebaja o condonación de la renta en los últimos seis meses de vigencia del contrato.

Ahora bien, dada la peculiar naturaleza de esta prórroga extraordinaria que se planteará, en su caso, en arrendamientos sujetos a la Ley 4/2013 como hemos explicado antes, *cabe preguntarse si dicha prórroga extraordinaria será o no oponible al tercer adquirente que adquiera la vivienda arrendada por enajenación voluntaria del inmueble.*

En mi opinión, para que tal prórroga extraordinaria perjudicase al tercer adquirente el arrendamiento y su prórroga extraordinaria deberían constar inscritos en el Registro de la Propiedad (*arg. ex* art. 2, 5, 6.1 y 7 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos).

No obstante, antes de explicar esta conclusión, conviene referirse brevemente al régimen establecido en la Ley 4/2013 para la venta de finca arrendada.

La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 fue objeto de reforma por la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Con esta reforma, que entró en vigor el 6 de junio de 2013, el legislador sometió la oponibilidad del arrendamiento frente a tercero hipotecario a los principios del sistema de publicidad registral inmobiliaria (arts. 13, 32 y 34 LH), eliminando la excepción a la fe pública registral (y la oponibilidad legal) establecida por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su inicial redacción, en beneficio del arrendatario de vivienda por el periodo de prórroga legal. De manera que, siendo la inscripción del arrendamiento voluntaria (como en términos generales es la inscripción en el ordenamiento jurídico español), el arrendatario tendría la *carga de inscribir* al poderse derivar efectos desfavorables para el mismo del hecho de la no inscripción.

Si la finca no estuviese inmatriculada, el arrendatario podía hacer uso del artículo 312 del Reglamento Hipotecario (previsto para la inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas, pero aplicable por analogía) y *desde la entrada en vigor el 1 de noviembre de 2015*, de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, del artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria<sup>11</sup>.

Así, de acuerdo con el artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su nueva redacción, «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho [o *a fortiori*, no lo hayan hecho], dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad». Este nuevo artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 estaría haciendo referencia al efecto de afección de lo inscrito a terceros adquirentes de que habla ROCA SASTRE y sentaría el mismo principio que el artículo 1549 del Código civil establece para los arrendamientos sujetos al mismo<sup>12</sup>.

De acuerdo, pues, con la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, el nuevo régimen de *sometimiento a la publicidad registral* para los arrendamientos de vivienda es aplicable a los arrendamientos concertados *a partir del 6 de junio de 2013*, subsistiendo el régimen jurídico anterior (de excepción a la fe pública registral), para los arrendamientos concertados antes de dicha fecha<sup>13</sup>.

La Ley 4/2013 reduce de cinco años a tres años la prórroga legal obligatoria, y de tres años a un año la prórroga tácita y elimina el régimen jurídico especial de los arrendamientos de vivienda suntuaria para los cuales, por lo tanto, rige el régimen jurídico general de los arrendamientos de vivienda (Título II de la LAU). Complementando el nuevo artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el artículo 10.2 en su nueva redacción establece que *una vez inscrito el*



contrato de arrendamiento, la prórroga legal de tres años (art. 9) y la prórroga tácita (art. 10), se impondrán respecto de cualquier tercer adquirente, incluso aquellos que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Y el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su nueva redacción, señala que *el adquirente de una finca inmatriculada, arrendada como vivienda, que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no se verá afectado por el arrendamiento no inscrito y sí por el inscrito. El tercero, pues, que reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, si el arrendamiento no consta inscrito, puede desconocerlo (art. 32 LH); pero si el tercer adquirente lo fuese a título gratuito o no ostentase buena fe o no hubiese adquirido de titular registral, o no hubiera inscrito su título de compraventa quedará subrogado en el arrendamiento incluso aunque no constase inscrito (art. 14 a sensu contrario y arg. ex art. 29 LAU), por el tiempo indicado en el artículo 9.1 LAU. Igualmente se subrogará en el arrendamiento el heredero del arrendador*<sup>14</sup>.

Si la finca no estuviese inmatriculada se aplicará lo dispuesto en el artículo 1571 del Código civil (art. 14.2 LAU) Y si el comprador usare del derecho a pedir la extinción del arriendo, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar en la vivienda durante tres meses desde que el adquirente le notifique fehacientemente su voluntad favorable a la extinción del arriendo, durante los cuales deberá satisfacer al nuevo propietario la renta y demás cantidades que se devenguen (como el recibo de la comunidad de propietarios por los gastos generales o el recibo del IBI, de acuerdo con el art. 20.1 LAU). A su vez, el arrendador-vendedor deberá indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios que la enajenación de la vivienda le haya causado (p.e., gastos de mudanza). Para MAS BADÍA, la indemnización de que habla el artículo 14.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su nueva redacción es «la misma que contempla el propio artículo 1571 del Código civil en su número 2, *in fine*»<sup>15</sup>.

Como señala LUCAS FERNÁNDEZ, el arrendatario debe ejercitar este derecho frente al arrendador-vendedor aunque el comprador tuviese noticia de la existencia del arriendo. Esta indemnización tendría su origen en el quebrantamiento de la obligación del artículo 1554.3.º Código civil de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo de duración del contrato. En todo caso, en el juicio correspondiente diverso del juicio de desahucio seguido por el comprador frente al arrendatario para ejercitar su derecho a la terminación del arriendo, el arrendatario deberá probar los daños que se le han causado pues podría darse el caso de que el incumplimiento de la obligación del artículo 1554.3.º Código civil carecería de consecuencias perjudiciales<sup>16</sup>.

Como señala GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, lo que parece desprenderse de la nueva regulación introducida en los artículos 7.2, 9, 10, 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es que la regla subyacente, aunque residual, sigue siendo la subrogación del comprador en la posición del arrendador<sup>17</sup>.

Sentado lo anterior y analizando la posición del tercer adquirente frente a la prórroga extraordinaria del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, hay que señalar que esta prórroga extraordinaria puede serlo tanto de la prórroga legal, como de la prórroga tácita como del plazo convencional superior pactado por las partes, *lo que hace ya que su naturaleza difiera de la prórroga legal*. Por otro lado, el hecho de necesitar de la solicitud del arrendatario para que se ponga en marcha el mecanismo legal hace que la naturaleza de la misma difiera igualmente de la prórroga legal y de la tácita, pues esta última nace del silencio de la parte arrendadora y arrendataria que no manifiestan una voluntad de no renovación en plazo (art. 10 LAU 1994 en redacción dada por Ley 4/2013<sup>18</sup>). Es por estos

motivos que entiendo que a esta prórroga extraordinaria no le resulta de aplicación la regla que se desprende del artículo 14.1 LAU en redacción dada por Ley 4/2013, *a sensu contrario*, o sea que el arrendamiento perjudicará a quien no sea tercero del artículo 34 LH, debiendo en tal caso subrogarse en la prórroga extraordinaria, sino que entiendo aplicable la regla del artículo 1571 del Código civil (arg. ex art. 4.2 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013 que remite al Código civil como derecho supletorio). Es decir, venta quita renta si lo pide el comprador aun no siendo tercero hipotecario del artículo 34 LH, salvo que el arrendamiento constase inscrito en el Registro de la Propiedad, pudiendo el arrendatario exigir al arrendador que se le indemnicen los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado. Si la finca no estuviese inmatriculada se aplicaría igualmente el artículo 14.2 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, que remite al artículo 1571 del Código civil.

Creo que esta interpretación (aunque probablemente no responda al resultado perseguido por el legislador) sí responde mejor a los derechos de las tres partes implicadas, máxime cuando el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 es norma dispositiva desplazable por acuerdo de las partes como he explicado antes (art. 6.2, 1255 y 1203.1.º CC) y cuando al haber introducido el legislador el concepto de «estado de alarma» como concepto jurídico normalizado existe el peligro de que situaciones transitorias terminen convirtiéndose en indefinidas en detrimento de la propiedad (valga el ejemplo del artículo 1 de la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, cuyo plazo de vigencia se extiende hasta transcurridos once años de la entrada en vigor de la norma el 15 de mayo de 2013). Pues cuanto más se prolongue en el tiempo la situación de estado de alarma mayor número de contratos de arrendamiento podrán finalizar en dicho plazo y mayor número de arrendadores propietarios o usufructuarios verse afectados por la medida, resultando en conjunto una mayor dificultad para la compraventa de las viviendas si los compradores han de soportar la prórroga extraordinaria en todo caso (lo que supondría una excepción a la fe pública registral que no está expresamente contemplada ni en la Ley 4/2013 ni en el Real Decreto Ley 11/2020) o siempre que no sean terceros hipotecarios del artículo 34 LH *ex* artículo 14 Ley 29/1994 en redacción dada por Ley 4/2013 *a contrario sensu* (lo que fácilmente puede producirse al afectar la posesión arrendaticia a la buena fe del comprador).

En resumen, si el arrendatario ha hecho uso de este derecho que le concede el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 (que puede considerarse un derecho a una prórroga *convencional* forzosa para el arrendador) en el marco de un arrendamiento sujeto a la Ley 4/2013 y quiere que la misma perjudique a terceros adquirentes, debe inscribir el arrendamiento y su prórroga en el Registro de la Propiedad. De lo contrario, el comprador podrá hacer uso del derecho que le confiere el artículo 1571 del Código civil (art. 4.2 y 14.2 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, en relación con el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020) e iniciar un procedimiento de desahucio por expiración del contrato.

Como hemos indicado antes, apoya esta interpretación tanto el artículo 6.1 como el artículo 7 del Real Decreto 297/1996. De acuerdo con el artículo 6.1 «el contrato [de arrendamiento] inicial y *sus modificaciones* serán objeto de asiento de inscripción en el folio registral abierto a la finca arrendada». Y según el artículo 7:

«1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de este.



2. *Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.*

3. La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, será título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

4. Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artículo 202 del Reglamento Notarial».

#### 4. PRÓRROGA EXTRAORDINARIA Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA VIVIENDA ARRENDADA

Antes de tratar esta cuestión haremos un breve resumen de la regulación que contiene la Ley 29/1994, en redacción dada por la Ley 4/2013, para la problemática de la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución hipotecaria de la vivienda arrendada.

Tratándose de finca inmatriculada y de realización de la garantía hipotecaria, el arrendamiento quedará extinguido a diferencia del texto del antiguo artículo 13 de la Ley 29/1994, en su redacción originaria. Dicha extinción es automática sin necesidad de ser instada por el acreedor adjudicatario o el rematante en la subasta. Pero si el arrendamiento constase inscrito antes que la hipoteca, entonces perdura por la duración indicada en el artículo 10.2 de la Ley, en redacción dada por Ley 4/2013 (o sea, por todo el plazo pactado, o por el periodo de prórroga legal y, en su caso, por el periodo de prórroga tácita, si esta ya está en curso o no estándolo, es posteriormente admitida por el acreedor adjudicatario o rematante en la subasta).

De lo expuesto parece desprenderse que el artículo 13 de la Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, aplica un criterio de estricta prioridad registral en la determinación de la subsistencia o no del arriendo tras la ejecución hipotecaria (art. 17 LH). Sin embargo, teniendo presente el principio de fe pública registral, que puede jugar o no en favor del adquirente de la hipoteca en relación con arrendamientos no inscritos (constituidos con anterioridad), dicho criterio inicial entiendo que debe ser matizado.

En efecto, en relación con la hipoteca, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en redacción dada por Ley 4/2013, la adquisición del rematante o del acreedor adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria *trae causa del derecho real de hipoteca del acreedor hipotecario en el estado en que la hipoteca fue adquirida por este*, razón por la que si operó el principio de fe pública registral a favor del acreedor hipotecario (arts. 32 y 34 LH), su derecho real purificado por el juego de la fe pública registral de los derechos anteriores no inscritos (en este caso, arrendamientos no inscritos) *es el que da origen al derecho de propiedad libre de cargas del rematante o del acreedor adjudicatario*.

Sentado este principio, habría que indicar que al rematante o al adjudicatario no le pueden perjudicar arrendamientos posteriores a la hipoteca al ser inoponibles al acreedor hipotecario (arts. 7.2 y 10.2 Ley 29/1994, en redacción

dada por Ley 4/2013 y 32 y 34 LH). Aplicando simples reglas de Derecho Civil puro, resuelto el derecho del que da (propietario hipotecante) por la ejecución de la hipoteca, quedan resueltos los derechos concedidos, o sea, el arrendamiento posterior a la hipoteca. *Es claro, pues, que el arrendamiento constituido e inscrito (o no inscrito) en el Registro de la Propiedad después de la constitución de la hipoteca queda extinguido como consecuencia de la realización de la hipoteca por las razones expuestas, pues no puede ser de mejor condición el arrendamiento posterior no inscrito que el inscrito (arts. 13 LAU, 134 LH y 674 LEC).*

Igualmente es claro que el arrendamiento constituido e inscrito antes que la hipoteca, subsiste tras la realización de esta durante todo el plazo pactado o durante el periodo de prórroga legal, o el periodo de prórroga tácita que estuviese ya iniciado antes de verificarse la adquisición en la ejecución hipotecaria (arts. 7 y 10.2 y 13.1 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013).

Ahora bien, *en cuanto al arrendamiento constituido antes de la inscripción de la hipoteca e inscrito después que esta es evidente que caben tres alternativas.* Primera, aplicar un criterio de estricta prioridad registral (arts. 17 y 134 LH y 674 LEC), lo que conduciría en todo caso a la extinción del derecho de arrendamiento por haber sido inscrito después que la hipoteca. *Esta solución no la encontramos acertada por su carácter estrictamente formalista, al no tener en cuenta la buena o mala fe que pudo haber concurrido en su día en el acreedor hipotecario.* Segunda, atender a la posición del rematante o acreedor adjudicatario *autónomamente*, respecto de la posición del acreedor hipotecario al adquirir con la inscripción su hipoteca, midiendo respecto de aquellos la buena o la mala fe concurrente. De manera que, inscrito el arrendamiento antes de su adquisición, el rematante o adjudicatario tendrían siempre mala fe (derivada de la afección de la inscripción) y deberían soportar dicho arrendamiento. Y no inscrito el arrendamiento, pero conocido por el rematante o el acreedor adjudicatario, perjudicaría a estos aunque en su día, al adquirir e inscribir la hipoteca, el acreedor hipotecario hubiera sido tercero hipotecario de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria en relación con el arrendamiento. Tercera, entender que el rematante o el acreedor adjudicatario pueden resultar protegidos indirectamente por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, si en su día fue protegido en su adquisición por dicho precepto el acreedor hipotecario. *Por lo que si operó la fe pública registral (arts. 32 y 34 LH y 7.2 y 10 y 14 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013) en beneficio del acreedor hipotecario, el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca e inscrito (o no) después que esta, no perjudicará al rematante o al propio acreedor adjudicatario, al traer su adquisición causa de la que verificó en su día el acreedor hipotecario. Por el contrario, si el acreedor hipotecario tuvo mala fe en su adquisición (art. 10.2 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, a sensu contrario, según el cual el arrendamiento no inscrito es oponible a terceros adquirentes que no reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y arg. ex artículo 14 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013), ese arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca perjudicaría al rematante o al propio acreedor adjudicatario ya que no operó la fe pública registral a favor del acreedor hipotecario ni tampoco puede operar en favor de aquellos por impedirlo la inscripción. Si el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca no hubiese sido inscrito, no reuniendo el acreedor hipotecario la condición de tercero hipotecario, habría que tener en cuenta entonces, autónomamente, si el rematante es tercero hipotecario en relación con el mismo (arts. 10.2 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013 y arts. 32 y 34 de la LH).*

*Esta posición tiene la ventaja de matizar la prioridad registral que se expresa en la purga de cargas posteriores a la hipoteca (art. 17 LH) con el principio de fe pública registral y la buena fe (arts., 32 y 34 de la LH)<sup>19</sup>.*

En conclusión, en relación con la venta forzosa derivada del *ius distrahendi del acreedor hipotecario*, producida la resolución del derecho del arrendador por la ejecución de la hipoteca, *el arrendamiento constituido e inscrito con posterioridad deberá quedar purgado y cancelado, pudiendo subsistir el arrendamiento si fuese anterior a la hipoteca en función de los casos.*

En relación con la prórroga convencional forzosa que supone el derecho concedido al arrendatario de vivienda por el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, si la prórroga se acuerda e inscribe antes que la hipoteca, perjudicará al rematante o acreedor adjudicatario (art. 17 LH y *arg. ex* art. 13 Ley 29/1994). Si la prórroga convencional se acuerda e inscribe tras la hipoteca, el arrendamiento quedará extinguido al realizarse la garantía hipotecaria (art. 17 LH y *arg. ex* art. 13.1 Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013 y art. 13 Ley 29/1994 en su redacción originaria). Si la prórroga convencional se pacta antes de que se inscriba la hipoteca y se inscribe después que esta o no se inscribe, entiendo que el arrendamiento prorrogado, al no encontrarse en periodo de prórroga legal, ni en periodo de prórroga tácita, ni haber causado inscripción antes que la hipoteca debe regirse por el Código civil (*arg. ex* art. 4.2 y 14 Ley 29/1994, en redacción dada por la Ley 4/2013 que menciona expresamente el art. 7 en relación con el art. 10.2 *que se refiere a la oponibilidad de la prórroga legal y tácita*), por lo que el rematante o el adjudicatario (comprador en el proceso de ejecución hipotecaria) tendría derecho a la extinción del arriendo *ex* artículo 1571 del Código civil.

Esta solución es coincidente con la que para fincas no inmatriculadas prevé el artículo 13.1.3.º de la Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013, que remite al artículo 9.4 de la misma que a su vez remite al artículo 1571 del Código civil. Ciertamente puede ocurrir que el acreedor adjudicatario conociese de la existencia del arriendo al concertar la hipoteca o que desconociéndolo el acreedor hipotecario, el rematante tuviese noticia del mismo en el momento de la venta.

Para ejercitar el derecho a la extinción del arriendo del artículo 1571 del Código civil hay doctrina que considera que es preciso que el comprador desconociera la existencia del arriendo, dada la regla general de necesidad de respeto del derecho ajeno, no pudiendo en caso de conocer el arriendo invocar el artículo 1549 del *Código civil*, para que el arriendo no le perjudique<sup>20</sup>.

Pero también en sentido contrario, que compartimos, se señala que el pacto a que se refiere el artículo 1571 del Código civil «solo será posible *si el comprador conoció la existencia del arrendamiento*; en consecuencia habrá que aceptar que para decidir si acepta o no el arrendamiento ha de saber de su existencia. Precisamente por esta circunstancia el propio artículo sigue diciendo “y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria” pues *si el conocimiento del adquirente es indiferente hay que buscar un medio objetivo que haga oponible el arrendamiento a pesar de ese conocimiento*, medio que es precisamente la inscripción en el Registro de la Propiedad»<sup>21</sup>.

##### 5. LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXCLUYE LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO EN CASO DE DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL CONTRATO

En un trabajo anterior ya formulamos una interpretación restrictiva del derecho que confiere el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 al inquilino vulnerable

en caso de expiración del plazo contractual<sup>22</sup>. Según dicha interpretación, dado que la permanencia en la vivienda debía venir justificada por una vulnerabilidad derivada de los efectos de la epidemia del COVID-19 y dado que tras el 2 de abril de 2020 fue posible, por la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020, una prórroga extraordinaria del vencimiento de los contratos de arrendamiento con arreglo al artículo 2 (lo que solventaba la necesidad de vivienda del inquilino), *la suspensión del lanzamiento debía obedecer a la extinción del contrato entre el 14 de marzo del 2020 (fecha en que se inició el primer estado de alarma) y el 1 de abril de 2020*. Es decir, que la aplicación de la prórroga extraordinaria excluiría la aplicación de la medida del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020. Hay que tener en cuenta que de acuerdo con la disposición transitoria primera del Real Decreto Ley 37/2020, la nueva redacción del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 (que incluye la suspensión extraordinaria de los procesos de desahucio por expiración del plazo contractual) se aplicará a los procedimientos en curso a 23 de diciembre de 2020 (fecha de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 37/2020). Si en dichos juicios verbales de desahucio por expiración del contrato se hubiera procedido con arreglo al artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aun así también procedería aplicar la nueva regulación del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 y tramitar el incidente extraordinario de suspensión siempre que lo incoe el arrendatario que acredite los requisitos del artículo 1.2 de dicho real decreto en su nueva redacción. En todo caso, la permanencia del inquilino en la vivienda pasados dichos días (14 de marzo a 1 de abril de 2020) pese a la expiración del contrato, no debería resolverse por la vía del artículo 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, aunque el apartado 2 de dicho precepto hable de «permanencia en el inmueble ...motivada por una situación de extrema necesidad», ya que el artículo 1 bis se refiere a otros procedimientos (desahucio por precario, interdictos de retener y recobrar, procedimiento de la Ley 5/2018 y procedimiento del art. 41 de la LH) sino por la vía del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 que opera como precepto especial, debiendo por tanto incoarse el proceso de desahucio por expiración del plazo contractual y aplicándose, en su caso, el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020. Como la suspensión extraordinaria del lanzamiento se producirá en estos casos tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 37/2020, en todo caso el arrendador tendrá derecho a la compensación establecida en la disposición adicional tercera del Real Decreto Ley 37/2020 *ex* disposición transitoria primera.<sup>2</sup> del mismo<sup>23</sup>. A mi juicio no tiene sentido que el arrendatario pueda sumar la medida de prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento, con una moratoria o condonación de la renta arrendaticia *ex* artículo 4 Real Decreto Ley 11/2020 y luego, finalizado el contrato, pueda «permanecer» en la vivienda ajena sobre la base de una situación de vulnerabilidad no resuelta con las medidas anteriores, lo que gravaría a la propiedad de manera desproporcionada. Es más el arrendatario vulnerable para lograr su permanencia tras la expiración del contrato solo tendría que no desalojar voluntariamente la vivienda a lo cual está obligado por razón del contrato (art. 1561 y 1569.1.<sup>a</sup> CC). Por lo tanto, tal medida solo parece aplicable a aquellos arrendatarios que no dispusieron de otro medio para solventar su vulnerabilidad<sup>24</sup>.

Apoyaría esta interpretación el artículo 1.bis.7 del Real Decreto Ley 11/2020, según el cual en ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo «si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

... f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley».

### III. CONCLUSIONES

I. No está claro si la prórroga extraordinaria de los arrendamientos de vivienda cuyo plazo de expiración contractual finalice desde el 2 de abril de 2020 al 8 de mayo de 2021, puede solicitarla cualquier inquilino o solo los arrendatarios vulnerables.

II. La prórroga extraordinaria del arrendamiento de vivienda es una medida excluyente de la paralización del desahucio por expiración del contrato. Esta medida solo puede adoptarse en caso de vulnerabilidad del arrendatario para los arrendamientos que vencieron entre el 14 de marzo de 2020 y el 1 de abril de 2020.

III. La prórroga extraordinaria tiene la naturaleza de una prórroga convencional forzosa para el arrendador si la solicita el inquilino.

IV. En el caso de que se proceda a la venta voluntaria de la vivienda arrendada durante la vigencia de la prórroga forzosa, el comprador tiene derecho a la extinción del arrendamiento con arreglo al artículo 1571 del Código civil, aunque probablemente no era este el pensamiento del legislador. Para que la prórroga convencional forzosa perjudique al tercer adquirente debe constar inscrita en el Registro de la Propiedad.

V. En el caso de realización de la garantía hipotecaria que pesa sobre la vivienda arrendada, si la prórroga convencional se pactó e inscribió antes que la hipoteca, subsiste el arriendo tras la ejecución hipotecaria. Si la prórroga convencional se pactó e inscribió después que la hipoteca se extingue el arrendamiento con la ejecución hipotecaria. Si la prórroga se pactó antes de que se constituyera la hipoteca y no se inscribió o se inscribió después que esta, el rematante o el acreedor adjudicatario tienen derecho a la extinción del arriendo con arreglo al artículo 1571 del Código civil, siendo discutible si para ejercitar dicho derecho el adquirente debe ostentar buena fe.

### IV. BIBLIOGRAFÍA

- BONETE SATORRE, B. (2021). A vueltas con el desahucio y las últimas reformas con ocasión del SARS-Cov-2. *Diario La Ley*, núm. 9767, 1-13.
- DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN ARRENDAMIENTOS URBANOS (2020). *Guía práctica. Arrendamientos de vivienda y locales de negocio y COVID-19. Actualizado al RDL 30/2020, de 29 de septiembre*. Madrid, Sepin-ICAM.
- FUENTES-LOJO RÍUS, A. (2020). (1) Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda en *Diario La Ley*, núm. 9599, 23 de marzo de 2020, 1-4.
- (2020). (2). Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus en *Diario La Ley*, núm. 9608, 6 de abril de 2020, 1-17.
- GARCÍA, A. (2021). A vueltas con la naturaleza del derecho del arrendatario. Una reflexión a raíz de la crisis de la COVID-19 y la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Diario La Ley*, núm. 9798, 1-19.
- GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F.J. (2020). Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial en *Diario La Ley*, núm. 9608, 4 de abril de 2020, 1-6.
- GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, A.E. (2013). La subsistencia del arrendamiento tras la realización en pública subasta de la finca arrendada. *Diario La Ley*, núm. 8130, 1-9.

- JIMÉNEZ PARÍS, J.M. (2018). Desahucio exprés contra la ocupación de viviendas. *Diario La Ley*, núm. 9262, 1-14.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2020). Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 780, 2430-2455.
- (2021). Arrendamientos urbanos, epidemia del COVID-19 y estado de alarma (II). Suspensión de los desahucios con arreglo al Real Decreto Ley 37/2020, de 23 de diciembre. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 784.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2020) (1). El coronavirus y el pago de la renta en los arrendamientos. Disponible en <https://www.otrosi.net/contenido/coronavirus-pago-la-renta-los-arrendamientos>, 1-2.
- (2020) (2). Nuevas medidas sobre los arrendamientos de viviendas actuales. Análisis del RDL 11/2020 (BOE 31 marzo). Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/nuevas-medidas-los-arrendamientos-viviendas-actuales-analisis-del-rdl-11-2020-boe-31-marzo>, 1-2.
  - (2020) (3). Arrendamientos urbanos de vivienda durante el coronavirus. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-viviendas-coronavirus>, 1-3.
  - (2020) (4). Arrendamientos urbanos y COVID-19. Preguntas y respuestas con Daniel Loscertales. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-Covid-19-preguntas-respuestas-daniel-loscertales>, 1-4.
  - (2020) (5). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de viviendas y uso distinto. I Parte. Disponible en, <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto>, 1-4.
  - (2020) (6). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de viviendas y uso distinto: II Parte. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto-ii-parte>, 1-4.
  - (2020) (7). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de vivienda y uso distinto: III Parte <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto-iii-parte> 1-4.
  - (2020) (8). Impacto del estado de alarma en los arrendamientos urbanos de vivienda y uso distinto: IV Parte <https://www.otrosi.net/analisis/impacto-del-estado-alarma-los-arrendamientos-urbanos-viviendas-uso-distinto-iv-parte>, 1-3.
  - (2020) (9). Arrendamientos Urbanos: nuevos plazos prórroga forzosa y solicitud gran tenedor. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-nuevos-plazos-prorroga-forzosa-solicitud-gran-tenedor>, 1-2.
  - (2020) (10). Arrendamientos Urbanos: análisis urgente del Real Decreto Ley 30/2020. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/rdley-30-2020-modificando-el-rdley-11-2020-de-arrendamientos-de-viviendas>, 1-2.
  - (2020) (11). Arrendamientos Urbanos: falta de pago de la renta y la normativa aplicable. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-falta-de-pago-renta-y-la-normativa-aplicable>, 1-5.
  - (2021). Suspensión de los procesos de desahucio en viviendas. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/real-decreto-ley-37-2020-suspension-de-los-procesos-de-desahucio-en-viviendas> 1-3.
  - (2021). Vulnerabilidad y arrendamientos urbanos: el caso del arrendatario de vivienda. Disponible en <https://www.otrosi.net/analisis/vulnerabilidad-y-arrendamientos-urbanos-el-caso-del-arrendatario-de-vivienda> 1-13.



- LUCAS FERNÁNDEZ, F. (1997). Comentario a los artículos 1571 y 1572 del Código civil. En M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. Tomo XX. Vol. 1.º B. Madrid, Edersa, (1347-1409).
- MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2020). La suspensión del proceso de desahucio en el RDL 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 en *Diario La Ley*, núm. 9622, 1-7.
- MAS BADÍA, M.<sup>a</sup> D. (2014). Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 746, 3049-3108.
- MOLINA ROIG, E. (2020). Medidas urgentes sobre arrendamientos de vivienda del Real Decreto Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19 en *Diario La Ley*, núm. 9615, 1-13.
- PALÁ LAGUNA, E. (2020). Breve examen de las medidas adoptadas para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad en *Diario La Ley*, 8 de abril de 2020, Sección Tribuna, 1-8.
- PENA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Tomo II. Derechos reales de garantía. Registro de la Propiedad. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PRIETO, M. (2020). Arrendamientos de local de negocio, Estado de Alarma e impago en *Diario La Ley*, 8 de abril de 2020, Sección Tribuna, 1-3.
- DE LA PUENTE ALFARO, F. (1996). *El arrendamiento urbano frente a terceros: la oponibilidad del arrendamiento: los artículos 13, 14 y 29 LH*. Barcelona: Bosch.
- ROCA SASTRE, R. M.<sup>a</sup> y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). *Derecho Hipotecario*. Tomo I. Fundamentos de la publicidad registral. Barcelona: Bosch.

## NOTAS

<sup>1</sup> En su anterior redacción el precepto indicaba: «En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley hasta el 31 de enero de 2021, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial». El Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, ha dado nueva redacción al precepto ampliando hasta el 9 de agosto de 2021 el periodo durante el cual podrá producirse la finalización de la prórroga legal (art. 9 Ley 29/1994) o tácita (art. 10 Ley 29/1994) a efectos de poder aplicar la prórroga extraordinaria.

<sup>2</sup> Real Decreto Ley 11/2020. Disposición final decimotercera. Entrada en vigor: «El presente Real Decreto Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado [1 de abril de 2020] a excepción del artículo 37...».

<sup>3</sup> Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS- CoV-2. Artículo 2. Duración de la prórroga. «La prórroga establecida en este real decreto se extenderá desde las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020 *hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021*, y se someterá a las condiciones establecidas en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS- CoV-2, y en los decretos que, en su caso, se adopten en uso de la habilitación conferida por la disposición final primera del citado Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, sin perjuicio de lo que se establece en las disposiciones siguientes».

<sup>4</sup> LOSCERTALES FUERTES, 2020 (7), 3. Señala FUENTES-LOJO RÍUS que «si bien la disposición adicional 4.<sup>a</sup> del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el [primer] estado de alarma..., declaró la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, no debe confundirse dicha suspensión con los plazos de cumplimiento de las obligaciones contractuales arrendaticias que continúan plenamente en vigor, como puede ser el pago de la renta, o la obligación de desalojar la vivienda al vencimiento del contrato de arrendamiento. Para evitar la problemática derivada del vencimiento de los contratos de arrendamiento de vivienda durante la crisis sanitaria y la frágil situación en la que podrían verse abocadas las familias cuyos contratos venzan en estos momentos tan difíciles ... [se prevé] ... una prórroga legal extraordinaria de hasta 6 meses de duración para aquellos contratos cuya prórroga legal —ya sea la obligatoria del artículo 9 LAU o la tácita del artículo 10— venza entre el periodo comprendido desde la entrada en vigor del RD-Ley y hasta ... [el 8 de mayo de 2021]..., de tal forma que se evita que se puedan incrementar rentas por la formalización de nuevos contratos del alquiler; así como evitar que el ciudadano tenga que buscar una alternativa habitacional por haber vencido el contrato». Aunque nada se dice respecto de los arrendamientos que venzan por finalización del plazo convencional (duración superior a la prórroga legal) o a los arrendamientos que estén en tácita reconducción (arts. 1566 y 1581 CC); ni se menciona a los contratos sujetos al Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, o a este con las modificaciones introducidas por el Decreto Boyer (Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica), entiende el autor, que «no hay razón jurídica para dicha discriminación legal, por lo que debe interpretarse como una exclusión involuntaria del legislador de todos estos contratos...» (FUENTES-LOJO RÍUS, 2020 [2], 3-4).

<sup>5</sup> Cfr., LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 2.

<sup>6</sup> LOSCERTALES FUERTES, 2020 (4), 1.

<sup>7</sup> MOLINA ROIG, 2020, 7-8.

<sup>8</sup> LOSCERTALES FUERTES, 2020 (2), 2. Señala FUENTES-LOJO RÍUS que «nada se dice sobre la actualización de la renta, por lo que debemos entender que la renta se podrá continuar actualizando anualmente durante la crisis sanitaria conforme al mecanismo de revisión de valores pactado en el contrato con los límites del artículo 18 LAU, que quedan inalterados» (FUENTES-LOJO RÍUS, 2020 [2], 5). Para acceder a una moratoria sería precisa la concurrencia de los requisitos indicados en el artículo 4 y 8 del Real Decreto Ley 11/2020. Artículo 4. Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda. 1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m<sup>2</sup>, hasta la finalización del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. 2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará

expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas: a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o *cualquiera de sus prórrogas*. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses. 3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto Ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. 4. *La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.* Artículo 8. Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19. 1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario. 2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas. 3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente».

<sup>9</sup> LOSCERTALES FUERTES, 2020 (7), 1-2.

<sup>10</sup> Sobre la interpretación del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, *Vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, T.A. 2020, 2432-2434.

<sup>11</sup> *Arg. ex* disposición transitoria única Ley 13/2015, de 24 de junio. *Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación*. «Todos los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad».

<sup>12</sup> ROCA SASTRE, 1995, 116-119.

<sup>13</sup> *Disposición transitoria primera Ley 4/2013, de 4 de junio*: «Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos,

celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y *no resulte contrario a las previsiones legales*, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley». Hay que señalar que los contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013 no pueden adaptarse a los nuevos artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en redacción dada por Ley 4/2013, *por contradecir preceptos legales semiimperativos del régimen anterior* (arts. 6, 9 y 13 y 14 LAU 1994 en su redacción originaria).

<sup>14</sup> La mención que hace el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en redacción dada por Ley 4/2013, a que la inscripción del arrendamiento debería ser previa a la *transmisión de la finca*, para perjudicar al comprador, genera ciertos interrogantes. Si un arrendamiento previamente constituido, no estuviese inscrito al otorgarse la escritura pública de venta, siendo de buena fe en ese momento el comprador, pero accediese luego al Registro, antes que la escritura pública de venta, habría que pensar que perjudicaría al tercero hipotecario cuya buena fe en el momento de la adquisición habría quedado enervada por la inscripción del arrendamiento antes que la inscripción de su título adquisitivo. En este sentido, aunque relativa a una anotación de embargo, puede verse la STS de 7 de abril de 2000, en la que se señala: «De lo anterior, se desprende que la sentencia de instancia... no ha infringido el artículo 32 de la Ley Hipotecaria: este... junto con el artículo 34 plasma el llamado principio de fe pública registral... y cuando dispone que los títulos no inscritos no perjudicarán a tercero, debe recordarse el concepto de tercero, tercero hipotecario o tercero registral, que no es el simple tercero civil el cual no es parte en la relación jurídica, sino el *tercero adquirente que, de buena fe, ha inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho que ha adquirido del titular registral*. A él no podrá oponérsele lo no inscrito, según el artículo 32 de la Ley Hipotecaria pero no es el caso presente en el que el recurrente adquiere una finca ya embargada y cuando inscribe ya estaba anotado (con el asiento de presentación) el embargo». Distinto sería el supuesto de que la compraventa se formalizase antes en escritura pública, estando la finca sin arrendar, se otorgase después un arrendamiento sobre finca ajena (con apoyo en la apariencia registral) y *accediese al Registro el arrendamiento antes que la compraventa*. Este caso parecería reconducirse al nuevo artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que aunque referido a fincas no inmatriculadas, podría aplicarse al supuesto de fincas inmatriculadas. De acuerdo con su primer inciso, la buena fe del arrendatario podría exigir que el arrendamiento durase tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación del artículo 9.1 LAU. Pero la ausencia de buena fe determinaría el decaimiento del arrendamiento (art. 9.4 a contrario sensu). *Artículo 9.4 Ley de Arrendamientos Urbanos, en redacción dada por Ley 4/2013*: «Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo...».

<sup>15</sup> MAS BADÍA, 2014, 3077.

<sup>16</sup> LUCAS FERNÁNDEZ, 1997, 1358-1361.

<sup>17</sup> GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, 2013, 2.

<sup>18</sup> Ley 29/1994, en redacción dada por Ley 4/2013. Artículo 10. «1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, *ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más*».

<sup>19</sup> En relación con la redacción originaria del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 señalaba PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS que el arrendamiento anterior a la hipoteca continúa tras la ejecución hipotecaria (incluso no estando inscrito) hasta completar los cinco primeros años de vigencia del contrato (arts. 13.1 y 14 LAU 1994). El arrendamiento anterior con una duración superior a los cinco años solo afectaba al tercero hipotecario del artículo 34 Ley Hipotecaria por el tiempo que restase hasta completar un período de cinco años. En este sentido indicaba: «Cuando se lleve a cabo la ejecución hipotecaria, el arrendamiento anterior a la hipoteca no afectará a quien en la ejecución resulte

adjudicatario si el acreedor hipotecario (de quien el adjudicatario trae causa) resultaba ya por sí protegido frente al arrendamiento por el artículo 34 Ley Hipotecaria, y aunque el adjudicatario conozca la existencia del arrendamiento anterior a la hipoteca. También podrá resultar directamente protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria el mismo adjudicatario de la finca arrendada si en él —y no en el acreedor hipotecario— se reúnen los requisitos exigidos por dicho artículo». El arrendamiento anterior a la hipoteca que accedió al Registro antes que esta continuaría durante la duración pactada, tras la ejecución (art. 13.1.2.º LAU 1994, en su redacción originaria) (PEÑA BERNALDO DE QUIROS, 2001, 201-203).

<sup>20</sup> «Obsérvese que de acuerdo con estos preceptos (arts. 1549 y 1571 CC), en el caso de no estar la vivienda inmatriculada, el arrendamiento no será oponible al adquirente (entiendo, que salvo que el adquirente lo conozca). De estar inmatriculada, el arrendamiento solo será oponible si estaba inscrito (salvo, entiendo de nuevo que el adquirente sepa de su existencia. *La salvedad es discutida en la doctrina*», (MAS BADÍA, 2014, 3067).

<sup>21</sup> DE LA PUENTE DE ALFARO, 1996, nota 21.

<sup>22</sup> JIMÉNEZ PARÍS, T.A., 2021.

<sup>23</sup> *Vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, T.A. 2021.

<sup>24</sup> Sobre el procedimiento de la Ley 5/2018, *Vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, J.M, 2018.